

深圳市南山区港湾大道以东、内环路以南冠
华大厦部分房产(不含土地所有权)价值评
估

估价单位：深圳市同致诚土地房地产估价顾问有限公司

房 地 产 估 价 报 告

估价报告编号： 深同诚评字(2019A)02YQC 第 001 号

估价项目名称： 深圳市南山区港湾大道以东、内环路以南冠
华大厦部分房产(不含土地所有权)价值评估

估价委托人： 深圳市纺织(集团)股份有限公司

房地产估价机构： 深圳市同致诚土地房地产估价顾问有限公司

注册房地产估价师： 李建新 3419970069
刘 扬 4420180269

估价报告出具日期： 二〇一九年二月十七日

电脑编号：2019-25930897

防伪查询“同致诚评估”官方网站：www.tzcpge.com

郑重声明： 请向同致诚评估工作人员索取收款票据，
如有疑问，请致电：0755-82541265



防伪码(2019-25930897)

致估价委托人函

深圳市纺织(集团)股份有限公司:

承蒙委托,我公司对位于深圳市南山区港湾大道以东、内环路以南冠华大厦部分房产(不含土地所有权)进行估价,根据《房地产估价委托书》价值时点设定为:二〇一八年九月三十日,估价目的是为委托人拟对深圳冠华印染有限公司增资而评估冠华大厦部分房产(不含土地所有权)的重置成新价值。

深圳市南山区港湾大道以东、内环路以南冠华大厦部分房产(不含土地所有权),总建筑面积 14,556.69 m² (其中包含厂房 8,311.26 m²、宿舍 2,012.43 m²、车库 4,233.00 m² (约 50 个)),房屋用途为厂房及其配套用房。估价对象其它权属状况详见本估价报告的《估价对象权属状况表》。

本着独立、客观、公正、合法的原则,估价人员在进行实地查勘、广泛收集有关市场信息和估价对象信息的基础上,全面分析了影响估价对象重置成新价值的各项有利和不利因素,根据国家有关房地产估价的法律法规和估价目的,按照科学的估价程序,采用成本法对估价对象进行估价测算,确定估价对象于价值时点的评估值为 **RMB49,935,132.10 元**,大写人民币肆仟玖佰玖拾叁万伍仟壹佰叁拾贰元壹角整;估价结果详见下页《估价结果明细表》。

深圳市同致诚土地房地产估价顾问有限公司

法定代表人:

二〇一八年二月十七日

陈平

估价结果明细表

币种：人民币元

序号	估价对象	建筑面积 (m ²)	规划用途	重置单价 (元/m ²)	评估总值 (元)	备注
1	冠华大厦部分 房产(不含土地 所有权)部分	8,311.26	厂房	3,235	26,885,618.40	
2		2,012.43	宿舍	3,352	6,746,182.20	
3		4,233.00	车库	3,851	16,303,331.50	约 50 个
—	合计	14,556.69	—	—	49,935,132.10	

特别提示：

1、本次评估是基于下文的估价假设和限制条件成立的，如该假设和限制条件发生变化，本报告结果必须作相应调整。

2、本估价报告在市场情况无较大波动及房地产状况未有较大改变时使用期限为一年，自报告出具日起二〇一九年二月十七日计算。若房地产市场有较大波动或超过一年或房地产状况发生变化，须重新进行评估。

3、经委托人介绍，估价对象截止到评估时点尚未办理产权登记，评估时未考虑估价对象尚未办理产权登记对其房产价值的影响。

4、本估价结果包含冠华大厦部分房产的重置成新价值，但不含土地所有权部分，特提醒报告使用者注意。

5、评估单价为评估值反算后的单价，取整到个位。

6、根据《房地产估价委托书》，本次价值时点确定为 2018 年 9 月 30 日，而我司于 2019 年 2 月 11 日对估价对象进行实地查勘，本次评估假设估价对象实地查勘日的房产状况与价值时点的房产状况一致。

目 录

致估价委托人函	I
目 录	i
估价师声明	1
估价假设和限制条件	2
一、一般假设	2
二、未定事项假设	3
三、背离事实假设	3
四、不相一致假设	3
五、依据不足假设	3
六、估价报告使用限制	3
估 价 结 果 报 告	5
一、估价委托人	5
二、房地产估价机构	5
三、估价目的	5
四、估价对象	5
1、估价对象范围界定	5
2、估价对象权益状况	5
3、估价对象所占用土地及建筑物的实物状况.....	6
五、价值时点	7
六、价值类型	7
七、估价原则	8
八、估价依据	8
九、估价方法	9
十、估价结果	9
十一、注册房地产估价师	10
十二、实地查勘期	10
十三、估价作业期	10
估 价 技 术 报 告	11
一、估价对象描述与分析	11
1、估价对象区位状况分析	11
2、估价对象权益状况	12
3、估价对象所占用土地及建筑物的实物状况.....	13
二、市场背景描述与分析	14
三、估价对象最高最佳利用分析	20
四、估价方法适用性分析	21

五、估价测算过程	21
六、估价结果确定	27
附 件	29
一、估价委托书复印件	29
二、估价对象的地理位置示意图	29
三、估价对象实地查勘情况及相关照片	29
四、《深圳市房屋建筑面积测绘报告》复印件	29
五、《工程竣工验收报告》复印件	29
六、《冠华大厦房屋使用权及收益权分割协议书》复印件	29
七、房地产估价机构估价资质证书与工商营业执照复印件	29
八、注册房地产估价师估价资格证书复印件	29

估价师声明

1、注册房地产估价师在估价报告中对事实的说明是真实和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

2、估价报告中的分析、意见和结论是注册房地产估价师独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到估价报告中已说明的估价假设和限制条件的限制。

3、注册房地产估价师与估价报告中的估价对象没有现实或潜在的利益，与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，也对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

4、注册房地产估价师是按照有关房地产估价标准的规定进行估价工作，撰写估价报告。

5、没有其他行业的专业人员对本估价报告提供重要专业帮助。

估价假设和限制条件

一、一般假设

1、对于估价对象的权属、面积、用途、土地年期等，以估价委托人提供的《建设用地规划许可证》、《建筑工程施工许可证》、《建设工程规划许可证》、《工程竣工验收报告》、《深圳市房屋建筑面积测绘报告》及委托人提供的《冠华大厦房屋使用权及收益权分割协议书》复印件为依据，无理由怀疑委托人提供的《建设用地规划许可证》、《建筑工程施工许可证》、《建设工程规划许可证》、《工程竣工验收报告》、《深圳市房屋建筑面积测绘报告》及《冠华大厦房屋使用权及收益权分割协议书》复印件的合法性、真实性、准确性和完整性，本次估价以上述权属资料及所记载的内容与数据于价值时点真实、合法有效、准确、完整为假设前提。本次评估估价对象的建筑面积以委托方提供的《冠华大厦房屋使用权及收益权分割协议书》复印件记载的面积数据为准。

2、我司估价人员已对本估价报告中的估价对象进行了外观及使用状况的实地查勘，对房屋质量安全、质量缺陷、环境污染等影响估价对象价值或价格的重大因素给予了关注，由于我司及估价人员均不具鉴定、检测的能力，因此未进行结构测试，不能确定其有无内部缺损，在无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，设定估价对象房屋质量是安全的、不存在质量缺陷。

3、估价对象在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场，即能满足以下条件：

- (1) 交易双方自愿地进行交易；
- (2) 交易双方处于利己动机进行交易；
- (3) 交易双方精明、谨慎行事，并了解交易对象、知晓市场行情；
- (4) 交易双方有较充裕的时间进行交易；
- (5) 不存在买者因特殊兴趣而给予附加出价。

4、本报告中，除使用政府部门、行业公布的价格资料和公开市场的价格信息外，主要依据估价委托人提供的相关材料，包括但不限于其提供的权属证件原件与复印件。估价委托人应对其提供的全部资料的真实性、合法性、完整性及其可能引起的后果负责。

5、估价对象位置、评估范围及使用状况等，均以领勘人描述为准，本次估价时以此为前提进行评估，估价人员无法确定其是否存在误指或错指的情况，若与实际情况不符，则估价结果应作相应调整或重新评估，提醒报告使用人注意。

6、根据《房地产估价委托书》，本次价值时点确定为 2018 年 9 月 30 日，而我司于

2019年2月11日对估价对象进行实地查勘，本次评估假设估价对象实地查勘日的房产状况与价值时点的房产状况一致。

二、未定事项假设

估价对象的房屋用途、权利性质等事项清晰，无未定事项假设。

三、背离事实假设

本次估价的估价对象不存在背离事实事项，故本估价报告无背离事实假设。

四、不相一致假设

估价对象的实际用途、登记用途等用途一致，估价对象的证载名称、地址与现状名称、地址是一致的，无不相一致假设。

五、依据不足假设

估价对象委托人提供了《建设用地规划许可证》、《建筑工程施工许可证》、《建设工程规划许可证》、《工程竣工验收报告》、《深圳市房屋建筑面积测绘报告》及《冠华大厦房屋使用权及收益权分割协议书》等证件的复印件，但无法提供原件以供查阅，我司亦无法获取权属必要的其他证明和相关资料。本次估价假设估价对象委托人已提供的上述资料复印件及其记载信息合法、真实、准确、完整为估价前提。

六、估价报告使用限制

1、本报告中市场分析、判断，是估价人员根据价值时点的市场状况分析推断、预测得出，仅供估价委托人参考，由于估价人员经验能力、数据资料的限制，其结论受估价人员经验、能力的限制及一定程度主观因素影响，特提请报告使用人注意。

2、本次估价结果为建筑物重置成新价值，不含其所占用的土地使用权价值，不考虑建筑物周围的平整场地费用及建设费用。

3、本评估报告自报告提交之日起壹年内有效。在报告有效期内，房地产市场状况和估价对象自身情况发生变化，估价对象的重置成新价值将发生相应变化，建议估价报告使用者应定期或在房地产市场价格变化较快、房地产状况发生改变时对估价对象的价值进行再评估。

4、本估价报告应用范围为委托人拟对深圳冠华印染有限公司增资而评估冠华大厦部分房产(不含土地所有权)的重置成新价值。报告相关意见及结论仅供参考，不对其他用途负责。

5、如无特别说明，本估价报告中所使用的货币均为人民币。

6、本报告必须完整使用方为有效,对使用本报告中的部分内容导致的可能发生的损失,受托机构不承担责任。同时未经我公司书面同意,本估价报告全部或部分内容不得公开发表,也不得向相关登记或备案部门以外的单位或个人提供。

7、本报告书含若干附件,与报告书正文具同等效力,不可分割对待。

估 价 结 果 报 告

一、估价委托人

名称：深圳市纺织(集团)股份有限公司

地址：深圳市福田区华强北路3号深纺大厦6楼

二、房地产估价机构

深圳市同致诚土地房地产估价顾问有限公司

法定代表人：陈平

资质等级：国家壹级房地产估价机构（证书编号：粤建房估深备[2017]0006号，

土地备案与信用等级：一级（证书编号：A201944009）

地 址：深圳市福田区侨香路裕和大厦九层901-906室

电 话：(0755) 82541218

三、估价目的

为委托人拟对深圳冠华印染有限公司增资而评估冠华大厦部分房产(不含土地所有权)的重置成新价值。

四、估价对象

1、估价对象范围界定

本次估价对象为位于深圳市南山区港湾大道以东、内环路以南冠华大厦部分房产(不含土地所有权)。

2、估价对象权益状况

至估价价值时点冠华大厦部分房产(不含土地所有权)部分已竣工，但未办理产权登记。

其权属状况如下：

① 《关于合作开发建设“冠华大厦”的协议》

深圳市纺织（集团）股份有限公司（以下简称“纺织股份公司”）与香港侨辉实业有限公司（以下简称“侨辉实业公司”）合作开发冠华大厦项目。项目涉及的5,682.06平方米土地权益中，纺织股份公司拥有2,850.39平方米的权益，占50.16%的比例，侨辉实业公司

拥有 2,831.67 平方米的权益，占 49.84%的比例。纺织股份公司与侨辉实业公司按照拥有的土地使用权比例出资，其中纺织股份公司占 50.16%的出资比例，侨辉实业公司占 49.84%的出资比例。

②工程竣工验收登记状况

根据委托人提供的《工程竣工验收报告》复印件记载得知，整体工程名称：冠华大厦，工程地点：深圳市南山区月亮湾大道东、内环路南，建筑总面积：27,513.48 平方米，工程总造价：6,938.51 万元，结构类型：框架结构，层数：地上 9 层、地下 2 层，施工许可证号：44030520110008001，开工日期：2011 年 9 月 21 日。

③房屋建筑面积测绘报告

根据委托人提供的《深圳市房屋建筑面积测绘报告》可知：

建筑物名称冠华大厦，地址为深圳市南山区月亮湾大道东、内环路南，建设单位为纺织股份公司，用途为工业厂房及配套，总建筑面积 29,020.51 平方米，其中地面以上层数为 9 层，地面以上面积为 20,581.52 平方米，地下室层数（含半地下室）层数为 2 层，地下室建筑面积为 8,438.99 平方米。公用建筑面积总计为 11,838.64 平方米，其中应分摊面积为 3,345.43 平方米，不分摊面积为 8,493.21 平方米，测绘单位为深圳市地籍测绘大队，出具日期为 2005 年 12 月 28 日。

④《冠华大厦房屋使用权及收益权分割协议书》

根据委托人提供之《冠华大厦房屋使用权及收益权分割协议书》，冠华大厦总建筑面积为 29,020.51 m²，其中，地上部分建筑面积 20,581.52 m²，其中厂房面积 16,980.70 m²，宿舍建筑面积 3,600.82 m²；地下建筑面积 8,438.99 m²，停车位 100 个，其中地下一停车位 48 个；地下二层停车位 52 个。

其中，纺织股份公司所占比例为 50.16%，厂房面积 8,311.26 m²，宿舍 2,012.43 m²。地下停车位 50 个，地下一层 24 个，地下二层 26 个。

本次估价范围为纺织股份公司之 50.16%的面积部分，面积数据以委托人提供的《冠华大厦房屋使用权及收益权分割协议书》复印件为准。

3、估价对象所占用土地及建筑物的实物状况

估价对象名称	深圳市南山区港湾大道以东、内环路以南冠华大厦部分房产(不含土地所有权)
--------	-------------------------------------

所占用土地的实物状况					
土地四址		西北临月亮湾大道，东北临东滨路，西南临荔海二路，东南临前海路		形状	规则长边形
开发程度		宗地红线外“六通”，红线内场地平整		地形地势	地形良好，地势较高
宗地面积（m ² ）		5,682.06		地质土壤	较好
建筑物实物状况					
总 楼 层		地上9层、地下2层		估价对象所在楼层	整栋（地上9层，地下2层）
建筑结构		框架结构		层 高	一层约6.5米，二至四层约4.2米，五至九层约3.9米
建筑规模（m ² ）		厂房8,311.26 m ² 、宿舍2,012.43 m ² 、车库4,233.00 m ² （约50个）		景 观	无特殊景观
现实用途		工业厂房及配套用途		规划用途	工业厂房及配套用途
朝 向		——		建筑功能	通风、采光、隔热、防渗漏较好
空间布局		办公+公寓+地下停车库用途			
装修状况	外 墙	玻璃幕墙			
	内墙	水泥			
	门窗	玻璃门、铝合金门窗			
	天花	水泥			
	地面	水泥			
	卫生间	水泥			
设施设备	水 电	暗敷	电 梯	3部客梯，1部货梯	
	煤 气	——	消 防	消防栓等	
	空 调	——	其它设备	宽带接口，停车场	
使用与维护	竣工年月	2016年4月	成 新 度	八九成	
	使用状况	——			
	维护与保养	有正常维护，使用状况良好			
	物业管理	——			

五、价值时点

根据《房地产估价委托书》价值时点设定为：二〇一八年九月三十日。

六、价值类型

（一）价值类型

本估价报告采用的价值类型为：重置成新价值。

（二）价值定义

重置成新价值，是建筑物在价值时点下重置成本减去建筑物折旧后的价值。

建筑物重置成本是指采用价值时点的建筑材料，建筑构配件和设备及建筑技术、工艺等，在价值时点的国家财税制度和市场价格体系下，重新建造与估价对象建筑物具有相同效用的全新建筑物的必要支出及应得利润。

七、估价原则

1、独立、客观、公正原则

要求站在中立的立场上，实事求是、公平正直地评估出对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格的原则。

2、合法原则

要求估价结果是在依法判定的估价对象状况下的价值或价格的原则。

3、价值时点原则

要求估价结果是在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格的原则。

4、替代原则

要求估价结果与估价对象的类似房地产在同等条件下的价值或价格偏差在合理范围内的原则。

5、最高最佳利用原则

房地产在法律上允许，技术上可能，财务上可行并使价值最大的合理，可能的利用，包括最佳的利用、规模、档次等。

八、估价依据

1、法律、法规和政策性文件

- (1) 《中华人民共和国物权法》（主席令第 62 号）
- (2) 《中华人民共和国土地管理法》（主席令第 8 号）
- (3) 《中华人民共和国城市房地产管理法》（主席令第 29 号）
- (4) 《中华人民共和国土地管理法实施条例》（国务院第 256 号令）
- (5) 《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（国务院令第 55 号）
- (6) 《建筑物经济耐用年限表》
- (7) 《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第 46 号）

2、技术标准、规程、规范

- (1)《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）
- (2)《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）

3、委托人提供的资料

- (1)《工程竣工验收报告》
- (2)《深圳市房屋建筑面积测绘报告》
- (3)《冠华大厦房屋使用权及收益权分割协议书》
- (4)估价委托人提供的其它法律性文件、相关资料

4、估价人员调查的其它相关资料

房地产估价机构掌握和收集的估价所需的资料、估价人员实地勘测调查获得的实况和资料

九、估价方法

常见的房地产估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法。根据估价对象的特点和估价目的、估价人员对邻近地区市场状况的调查和对估价对象的实地勘查，以及遵循房地产市场价格评估的确定原则，结合估价对象所在位置、使用状况及所处区域房地产市场状况，确定采用成本法作为本次估价的基本方法来求取估价对象价值。

估价方法定义为：

重置成本法：是基于房屋建筑物的再建造费用或投资的角度来考虑，通过估算出建筑物在全新状态下的重置全价或成本，再扣减由于各种损耗因素造成的折旧，最后得出建筑物评估值的一种评估方法。本次评估建筑物折旧采用成新折扣法。

基本公式：房产评估值=重置全价×成新率

十、估价结果

本着独立、客观、公正、合法的原则，估价人员进行实地查勘、广泛收集有关市场信息和估价对象信息的基础上，全面分析了影响估价对象重置成新价值的各项有利和不利因素，根据国家有关房地产估价的法律法规和估价目的，按照科学的估价程序，采用成本法估价方法对估价对象进行估价测算，确定估价对象于价值时点的评估值为 **RMB49,935,132.10 元**，大写人民币**肆仟玖佰玖拾叁万伍仟壹佰叁拾贰元壹角整**；；估价结果详见下页《估价结果明细表》。

估价结果明细表



估价结果明细表

币种：人民币元

序号	估价对象	建筑面积 (m^2)	规划用途	重置单价 (元/ m^2)	评估总值 (元)	备注
1	冠华大厦部分 房屋建筑物 (不含土地所 有权)部分	8,311.26	厂房	3,235	26,885,618.40	
2		2,012.43	宿舍	3,352	6,746,182.20	
3		4,233.00	车库	3,851	16,303,331.50	约50个
—	合计	14,556.69	—	—	49,935,132.10	

注：评估单价为评估值反算后的单价，取整到个位。

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
李建新	3419970069	李建新	2019年2月17日
刘扬	4420180269	刘扬	2019年2月17日

十二、实地查勘期

二〇一九年二月十一日。

十三、估价作业期

二〇一九年二月十一日至二〇一九年二月十七日。

估价技术报告

一、估价对象描述与分析

1、估价对象区位状况分析

深圳是中国南部海滨城市，毗邻香港。位于北回归线以南，东经 $113^{\circ} 46'$ 至 $114^{\circ} 37'$ ，北纬 $22^{\circ} 27'$ 至 $22^{\circ} 52'$ 。地处广东省南部，珠江口东岸，东临大亚湾和大鹏湾；西濒珠江口和伶仃洋；南边深圳河与香港相连；北部与东莞、惠州两城市接壤。辽阔海域连接南海及太平洋。

深圳是中国广东省省辖市，国家副省级计划单列市。深圳下辖 9 个行政区和 1 个新区：福田区、罗湖区、南山区、盐田区、宝安区、龙岗区、坪山区、龙华区、光明区、大鹏新区。自 2010 年 7 月 1 日起，深圳经济特区范围延伸到全市。

深圳市土地总面积为 1991.64 平方公里。全市境内流域面积大于 1 平方公里的河流共有 310 条，分属珠江、东江、粤东沿海水系。全市共有蓄水工程 171 座，总库容 6.1 亿立方米。其中深圳水库总库容 4496 万立方米，是香港和深圳居民生活用水的重要水源地。深圳海岸线全长 230 公里，海洋资源丰富，有优良的海湾港口，通海条件优越。境内山脉绵延，风景秀丽，最高峰 943.7 米。天然旅游资源丰富，东部有大小梅沙、大鹏半岛郊野森林等黄金海岸线风光，西部有红树林、内伶仃岛自然保护区及海上田园风光等景区。

截至 2017 年，深圳常住人口 1252.83 万人，比上年末增加 55.08 万人。其中常住户籍人口 434.72 万人，增长 11.3%，占常住人口比重 34.7%；常住非户籍人口 818.11 万人，增长 1.4%，占比重 65.3%。

南山区隶属于广东省深圳市，位于深圳经济特区西部，介于北纬 $22^{\circ} 24'$ - $22^{\circ} 39'$ ，东经 $113^{\circ} 53'$ - $114^{\circ} 1'$ 之间，行政区域东起车公庙与福田区相邻，西至南头安乐村、赤尾村与宝安区毗连，北背羊台山与宝安区接壤，南临蛇口港、大铲岛和内伶仃岛与香港元朗相望，总面积 182 平方公里。

南山区地处亚热带，滨临南海，属亚热带海洋性气候，四季温暖湿润，地势北高南低，平地、台地、山丘相间，由北向南逐级下降，主要山峰有羊台山、塘朗山、大南山等。

估价对象区域因素分析如下：

估价对象名称		深圳市南山区港湾大道以东、内环路以南冠华大厦部分房产(不含土地所有权)
位置 状况	坐 落	深圳市南山区港湾大道以东、内环路以南
	方 位	西北临月亮湾大道，东北临东滨路，西南临荔海二路，东南临前海路
	朝 向	——
	临街状况	两面临街
	楼 层	地上 9 层，地下 2 层
交通 状况	道路状况	临市政道路，车流量较多
	公共交通	估价对象附近有“南海中学”、“太子山庄”等公交站、42 路、81 路等公交线路，交通便捷度较好
	交通管制	无
	停车便利度	自带地下停车场，停车便利度好
外部 配套 设施 情况	基础设施	供水、供电、通信等基础设施完备
	公共配套	估价对象周边有平安银行、南海中学、百佳超级市场、深圳前海周大福全球商品购物中心等配套设施，公共配套完善
环境 状况	自然环境	估价对象附近有荔林公园，自然环境好
	人文环境	人文环境好
	景 观	无特殊景观

2、估价对象权益状况

至估价价值时点冠华大厦部分房产(不含土地所有权)部分已竣工，但未办理产权登记。其权属状况如下：

① 《关于合作开发建设“冠华大厦”的协议》

纺织股份公司与侨辉实业公司合作开发冠华大厦项目。项目涉及的 5,682.06 平方米土地权益中，纺织股份公司拥有 2,850.39 平方米的权益，占 50.16%的比例，侨辉实业公司拥有 2,831.67 平方米的权益，占 49.84%的比例。纺织股份公司与侨辉实业公司按照拥有的土地使用权比例出资，其中纺织股份公司占 50.16%的出资比例，侨辉实业公司占 49.84%的出资比例。

②工程竣工验收登记状况

根据委托人提供的《工程竣工验收报告》复印件记载得知，整体工程名称：冠华大厦，工程地点：深圳市南山区月亮湾大道东、内环路南，建筑总面积：27,513.48 平方米，工程总造价：6,938.51 万元，结构类型：框架结构，层数：地上 9 层、地下 2 层，施工许可证号：44030520110008001，开工日期：2011 年 9 月 21 日。

③房屋建筑面积测绘报告

根据委托人提供的《深圳市房屋建筑面积测绘报告》可知：

建筑物名称冠华大厦，地址为深圳市南山区月亮湾大道东、内环路南，建设单位为纺织股份公司，用途为工业厂房及配套，总建筑面积 29,020.51 平方米，其中地面以上层数为 9 层，地面以上面积为 20,581.52 平方米，地下室层数（含半地下室）层数为 2 层，地下室建筑面积为 8,438.99 平方米。公用建筑面积总计为 11,838.64 平方米，其中应分摊面积为 3,345.43 平方米，不分摊面积为 8,493.21 平方米，测绘单位为深圳市地籍测绘大队，出具日期为 2005 年 12 月 28 日。

④《冠华大厦房屋使用权及收益权分割协议书》

根据委托人提供之《冠华大厦房屋使用权及收益权分割协议书》，冠华大厦总建筑面积为 29,020.51 m²，其中，地上部分建筑面积 20,581.52 m²，其中厂房面积 16,980.70 m²，宿舍建筑面积 3,600.82 m²；地下建筑面积 8,438.99 m²，停车位 100 个，其中地下一停车位 48 个；地下二层停车位 52 个。

其中，纺织股份公司所占比例为 50.16%，厂房面积 8,311.26 m²，宿舍 2,012.43 m²。地下停车位 50 个，地下一层 24 个，地下二层 26 个。

本次评估对象为纺织股份公司之 50.16%的面积部分。

3、估价对象所占用土地及建筑物的实物状况

估价对象名称	深圳市南山区港湾大道以东、内环路以南冠华大厦部分房产(不含土地所有权)		
所占用土地的实物状况			
土地四址	西北临月亮湾大道， 东北临东滨路，西南 临荔海二路，东南临 前海路	形状	规则长边形
开发程度	宗地红线外“六通”，	地形地势	地形良好，地势较高

估价对象名称		深圳市南山区港湾大道以东、内环路以南冠华大厦部分房产(不含土地所有权)		
所占用土地的实物状况				
	红线内场地平整			
宗地面积（m ² ）	5,682.06	地质土壤	较好	
建筑物实物状况				
总 楼 层	地上9层、地下2层	估价对象所在楼层	整栋（地上9层，地下2层）	
建筑结构	框架结构	层 高	一层约6.5米，二至四层约4.2米，五至九层约3.9米	
建筑规模（m ² ）	厂房8,311.26 m ² 、宿舍2,012.43 m ² 、车库4,233.00 m ² (约50个)	景 观	无特殊景观	
现实用途	工业厂房及配套用途	规划用途	工业厂房及配套用途	
朝 向	——	建筑功能	通风、采光、隔热、防渗漏较好	
空间布局		办公+公寓+地下停车库用途		
装修状况	外 墙	玻璃幕墙		
	内墙	水泥		
	门窗	玻璃门、铝合金门窗		
	天花	水泥		
	地面	水泥		
	卫生间	水泥		
设施设备	水 电	暗敷	电 梯	3部客梯，1部货梯
	煤 气	——	消 防	消防栓等
	空 调	——	其它设备	宽带接口，停车场
使用与维护	竣工年月	2016年4月	成 新 度	八九成
	使用状况	——		
	维护与保养	有正常维护，使用状况良好		
	物业管理	——		

二、市场背景描述与分析

1、2018 年上半年深圳市经济运行情况

今年以来, 深圳高举习近平新时代中国特色社会主义思想伟大旗帜, 全面贯彻落实中央、省的决策部署, 坚持稳中求进工作总基调, 坚持新发展理念, 以推进供给侧结构性改革为主线, 加快建设社会主义现代化先行区, 全市经济运行总体平稳。

(1) 经济运行总体平稳

初步核算并经广东省统计局核定, 上半年全市生产总值 11009.38 亿元, 按可比价格计算, 比上年同期(下同)增长 8.0%。分产业看, 第一产业增加值 10.71 亿元, 增长 10.9%; 第二产业增加值 4363.88 亿元, 增长 7.6%; 第三产业增加值 6634.79 亿元, 增长 8.3%。三

次产业结构由上年同期的 0.1:40.5:59.4 调整为 0.1:39.6:60.3。

分行业看，农林牧渔业增加值 11.13 亿元，增长 8.9%；工业增加值 4099.71 亿元，增长 7.3%；建筑业增加值 272.65 亿元，增长 12.0%；批发和零售业增加值 1077.46 亿元，增长 5.6%；交通运输、仓储和邮政业增加值 323.09 亿元，增长 5.8%；住宿和餐饮业增加值 170.97 亿元，增长 3.1%；金融业增加值 1564.46 亿元，增长 4.8%；房地产业增加值 975.17 亿元，增长 8.1%；其他服务业增加值 2514.74 亿元，增长 13.1%。

（2）主要经济指标表现良好

①工业增速有所回落，结构继续优化

上半年，全市规模以上工业增加值增长 7.4%。从主要经济类型来看，股份制企业增长 9.0%，外商及港澳台商投资企业增长 3.9%。从主要行业看，前十大行业有七行业正增长，增速较快的有计算机、通信和其他电子设备制造业增长 10.1%，专用设备制造业增长 9.7%，汽车制造业增长 35.1%，医药制造业增长 28.7%。

上半年，先进制造业、高技术制造业分别增长 10.7%和 9.9%，分别快于规模以上工业增加值增速 3.3 个和 2.5 个百分点。

②固定资产投资较快增长，工业投资增速加快

上半年，全市固定资产投资增长 22.0%。其中，房地产开发投资增长 16.7%；非房地产开发投资增长 26.4%。按产业类别分，第二产业投资增长 27.3%；第三产业投资增长 21.0%。从主要行业看，工业投资增长 28.0%，其中工业技术改造投资增长 8.8%。从主要经济主体看，民间投资增长 17.4%，占固定资产投资总额比重达到 50.0%。

上半年，全市商品房屋销售面积增长 12.3%。

③社会消费品零售总额平稳增长，消费升级类商品增长较快

上半年，全市社会消费品零售总额 2855.97 亿元，增长 8.4%。其中，批发和零售业零售额 2527.76 亿元，增长 8.6%；住宿和餐饮业零售额 328.21 亿元，增长 7.5%。主要商品零售类别中，消费升级类商品如汽车类、家用电器和音响器材类、通讯器材类分别增长 14.7%、11.2%、48.3%。通过互联网实现的商品零售额增长 31.8%。

上半年，全市实现商品销售总额 15388.70 亿元，增长 12.9%。其中，批发销售总额 12862.44 亿元，增长 13.8%。十大类商品销售有九类正增长，其中有五类增速达到两位数。

④规模以上服务业增长较快，互联网和相关服务业增势良好

1-5 月，全市规模以上服务业(不含金融、房地产开发、批零住餐等行业)实现营业收入 4171.5 亿元，增长 19.9%，其中规模以上营利性服务业营业收入 2173.6 亿元，增长 23.0%。规模以上营利性服务业中，互联网和相关服务业营业收入增长 37.3%，软件和信息技术服

务业增长 16.7%，租赁和商务服务业增长 16.5%。

⑤进出口总额平稳增长，出口增速回落

据海关统计，上半年全市进出口总额 13519.09 亿元，增长 10.5%，同比提高 5.2 个百分点。其中，出口总额 7214.32 亿元，下降 1.7%，进口总额 6304.77 亿元，增长 28.8%。

⑥财政金融形势良好

上半年，全市一般公共预算收入 1997.91 亿元，增长 8.2%，其中税收收入 1663.67 亿元，增长 13.3%；一般公共预算支出 2083.66 亿元，下降 13.0%。

截止 6 月末，全市金融机构(含外资)本外币存款余额 71225.94 亿元，增长 4.7%；金融机构(含外资)本外币贷款余额 50512.12 亿元，增长 16.3%。

(3) 战略性新兴产业和新增企业持续增长

①七大战略性新兴产业平稳增长

上半年，七大战略性新兴产业增加值 4146.04 亿元，按可比价计算，增长 8.3%，高于 GDP 增速 0.3 个百分点。其中，新一代信息技术产业增加值 2111.99 亿元，增长 9.6%；数字经济产业增加值 645.79 亿元，增长 6.9%；高端装备制造产业增加值 466.58 亿元，增长 6.9%；绿色低碳产业增加值 444.05 亿元，增长 14.4%；海洋经济产业增加值 193.96 亿元，下降 16.9%；新材料产业增加值 141.75 亿元，增长 8.8%；生物医药产业增加值 141.92 亿元，增长 23.8%。

②新增企业增添发展后劲

各行业新增企业增速均超过 20%。其中，新增规模以上工业企业实现增加值 373.29 亿元，增长 130.9%；新增限额以上批发业企业实现商品销售额 1748.27 亿元，增长 29.8%；新增限额以上零售业企业实现商品销售额 213.52 亿元，增长 39.0%；新增限额以上住宿业企业实现营业额 9.62 亿元，增长 39.7%；新增限额以上餐饮业企业实现营业额 17.09 亿元，增长 44.9%；新增规模以上服务业企业实现营业收入 472.2 亿元，增长 28.8%。

总的来说，上半年深圳经济运行总体平稳，主要经济指标表现良好。但也要看到，国际环境不确定性因素增多，企业营商环境有待继续优化。下阶段，要按照市委市政府工作部署，坚持稳中求进工作总基调，深化供给侧结构性改革，紧紧围绕“四个走在全国前列”目标，凝心聚力推动全市经济持续健康发展。

2、房地产相关政策

(1) 限价

2017 年 1 月 19 日，深圳市出台了有关《商品住房和商务公寓预现售价格管理操作细则》的通告，规定了拟申请预售项目属首次申请预售的，按建筑面积小于 90 平方米、90-140

平方米、大于 144 平方米等户型产品，申报均价不得明显高于周边同类同户型在售项目的销售均价；周边无同类项目参考的，可参照周边同类二手房价格，其二手房价格由市房地产评估发展中心提供或由申请企业委托评估机构进行评估。

对于已批预售的商品住房和商务公寓项目公寓转现售的，套房备案价格仍按预售申报价格确认，备案价格继续通过系统对外公示。

（2）房贷利率上调

2017 年 5 月 22 日，深圳多家银行针对房贷利率折扣集体上调。其中，建行直接取消房贷利率折扣，实现 4.9%的基准利率，而工农中三家仍可执行 95 折优惠。除此，招商、平安等银行也先于建设银行开始执行基准利率。简而言之，房利率的上调，意味着购房者的购房成本将有所提高。

（3）租售同权

在十九大报告中，明确提出构建“租售并举”等有利于楼市发展的核心理念，随后住建部称将立法明确“租售同权”：明确租赁当事人的权利义务，保障当事人的合法权益，建立稳定租期和租金等方面的制度，逐步使租房居民在基本公共服务方面与买房居民享有同等待遇。

（4）商改租

2017 年 10 月 18 日，深圳出台的《关于加快培育和发展住房租赁市场的实施意见》，除了针对城市中租赁一项，同时还制定了将已建成并空置的商业建筑以宗地为单位按规定改建为租赁住房。

并且在土地使用年限和容积率不变的情况下，按规定调整土地用途，改建后的住房仅限租赁或整体转让，不得分割转让或以“以租代售”等形式变相分割转让。

（5）个人租房可实现贷款

2017 年 11 月 3 日，中国建设银行于深圳首次推出个人住房租赁贷款产品“按居贷”，并与招商、华润、万科、恒大、中海、金地集团、碧桂园、星河等 11 家房地产公司，比亚迪、方大集团、研祥智能、兆驰等 11 家企业实行住房租赁战略合作签约仪式，正式进军长租房市场。

建行“按居贷”的推出，预示着个人租房将可实现贷款、其贷款享基准利率（最高可贷 100 万，最快 1 个工作日放款）、全新住房租赁体系将正式颠覆旧有模式。

（6）住房公积金上调

2017 年 11 月 14 日，深圳市住房公积金管委会正式对外公布《深圳市住房公积金管理委员会关于调整我市住房公积金提取额度有关问题的通知》，依据通知：深圳自 11 月 14 日

起，职工提取住房公积金用于支付房租的，每月可提取的公积金由申请当月公积金应缴存额的 50%上调为 65%；提取公积金用于物业费、装修费等其他住房消费的，职工每月可提取额由申请当月公积金应缴存额的 30%上调为 40%。

（7）商住容积率的调整

2017 年 11 月 29 日，深圳规划和国土资源委员会发布“关于《深圳市城市规划标准与准则》局部修订（第 4 章密度分区与容积率）草案公示的通告”。根据通告，深圳将适度提高城市开发总量，落实城市差异化发展目标。

其中，居住用地密度调整后，居住用地密度一区、二区、三区统一调整为基准容积率 3.2，包括了全市近 90%的居住用地；同时，本次修订取消了商业服务业用地的容积率上限，这意味着深圳未来将出现越来越多的高容积率住宅及商业物业项目。

（8）港澳台同胞住房公积金在大陆同等化

2017 年 12 月 19 日，国务院出台相关文件《在内地（大陆）就业的港澳台同胞将享有住房公积金待遇》，按照规定：在内地就业的港澳台同胞，均可按照《住房公积金管理条例》和相关政策的规定缴存住房公积金，缴存基数、比例、办理流程均与内地职工一致。

此举不仅有利于保障了港澳台同胞在内地的权利，同时也将为城市发展吸引更多的人才资源，其中与香港、澳门临近的深圳自然首获其利。

（9）房地产税将启用

2017 年 12 月 20 日，国家财政部长肖捷在《人民日报》上发表文章，就房地产税表态：按照“立法先行、充分授权、分步推进”的原则，推进房地产税立法和实施。对工商业房地产和个人住房按照评估值征收房地产税，适当降低建设、交易环节税费负担，逐步建立完善的现代房地产税制度。

同时，新开设的税种，将力争 2019 年完成全部立法呈现，并于 2020 年完成“落实税收法定原则”的改革任务。当房地产税正式实施后，对于深圳、乃至全国各地的房地产市场都将是一次重大影响。

（10）“三价合一”政策

2018 年 3 月 29 日，人民银行深圳市中心支行、深圳银监局、深圳市规划国土委今天联合发布《关于建立信息互通查询机制规范购房融资的通知》，通知明确规定商业银行办理房屋贷款业务要以房地产信息系统中查询到的网签合同和住房套数查询结果作为审核依据，并以网签备案合同价款和房屋评估价的最低值作为计算基数确定贷款额度，这意味着此前传闻已久的“三价合一”政策在深圳正式实施。

（11）住房供应与保障体系意见

2018年6月5日，深圳市人民政府发布《深圳市人民政府关于深化住房制度改革加快建立多主体供给多渠道保障租购并举的住房供应与保障体系的意见（征求意见稿）》，意见提出深圳将针对不同收入水平的居民和专业人才等各类群体，着力构建多层次、差异化、全覆盖的住房供应与保障体系，并计划将住房分为三大类：第一类是市场商品住房，第二类是政策性支持住房，第三类是公共租赁住房。

（12）“731新政”

2018年7月31日，深圳市人民政府发布《关于进一步加强房地产调控促进房地产市场平稳健康发展的通知》，通知明确规定：暂停企事业单位、社会组织等法人单位在本市购买商品住房；各类新供应用地（含招拍挂、城市更新、征地返还用等）上建设的商务公寓一律只租不售且不得改变用途。企业整体持有年限与土地出让年限应当一致，对外出租单次租期原则上不超过10年；个人、企事业单位或社会组织等法人单位新购买的商务公寓，自取得不动产权登记证书之日起5年内禁止转让；居民家庭新购买商品住房的（不含人才住房、安居型商品房），自取得不动产权证书之日起3年内禁止转让；对购房人离婚2年内申请住房商业贷款或公积金贷款，各商业银行、市公积金中心按贷款首付款比例不低于70%执行；若无房贷记录且能提供离婚前家庭无住房证明的按贷款首付款比例不低于30%执行；若能提供离婚前家庭仅有1套住房证明的按贷款首付款比例不低于50%执行。

③商品住房3年限售，商务公寓5年限售。

④对购房人离婚2年内申请住房商业贷款或公积金贷款的，各商业银行、市公积金中心按贷款首付款比例不低于70%执行；若无房贷记录且能提供离婚前家庭无住房证明的按贷款首付款比例不低于30%执行；若能提供离婚前家庭仅有1套住房证明的按贷款首付款比例不低于50%执行。

3、广东省2018年1-9月房地产市场投资状况

2018年前三季度，广东房地产开发投资增速比上年略有回落，商品房销售面积降幅收窄。

（1）房地产开发投资增幅回落

前三季度，广东房地产开发企业共完成投资10295.15亿元，同比增长19.9%，增幅同比提高1.0个百分点，比上年回落0.3个百分点。

按工程用途分，商品住宅和办公楼投资均出现回落。前三季度，广东房地产开发投资中商品住宅投资7058.84亿元，同比增长23.5%，比上年回落0.8个百分点；办公楼投资832.75亿元，同比下降1.2%，降幅比上年扩大12.0个百分点；商业营业用房投资1021.44亿元，同比下降4.7%，降幅比上年收窄4.2个百分点；其他投资1382.12亿元，

同比增长 44.5%，增幅比上半年提高 5.2 个百分点。

按区域分，前三季度，珠三角地区投资增长 16.8%，增幅比上半年回落 0.3 个百分点；山区增长 27.2%，增幅比上半年回落 0.7 个百分点；东西两翼增长 39.5%，增幅比上半年提高 0.5 个百分点。

（2）商品房销售面积降幅比上半年收窄

前三季度，广东商品房销售面积同比下降 10.7%，降幅同比扩大 19.2 个百分点，比上半年收窄 1.4 个百分点；商品房销售额同比下降 1.8%，降幅比上半年扩大 0.4 个百分点。其中，商品住宅销售面积同比下降 11.1%，降幅比上半年收窄 1.3 个百分点；商品住宅销售额下降 0.9%，降幅比上半年扩大 0.7 个百分点。

分区域看，前三季度，珠三角和山区的商品房销售面积降幅收窄，东西两翼降幅扩大。珠三角和山区的商品房销售面积同比分别下降 13.0%和 11.0%，降幅比上半年分别收窄 2.6 个和 3.2 个百分点；东西两翼的商品房销售面积下降 1.3%，降幅比上半年扩大 6.8 个百分点。

三、估价对象最高最佳利用分析

最高最佳利用房地产在法律上允许，技术上可能，财务上可行并使价值最大的合理，可能的利用，包括最佳的利用、规模、档次等。

判断标准如下：

1、法律上的许可性（规划及相关政策法规许可），即不受现时使用状况的限制，而依照法律、城市规划发展的规定。

2、技术上的可能性，即不能把技术上无法做到的使用当作最高最佳使用，要按照可达到的建筑材料、施工技术等方面的要求确定。

3、经济上的可行性，即在各种可能的使用方式中，选择收入现值大于支出现值的方式，寻求以经济上有限的投入而能获得最大收益的使用方式。

4、价值最大性，使估价对象的价值在具有经济可行性的使用方式中达到最大的一种。

5、土地与建筑物的均衡性，即以房地产内部构成要素的组合是否均衡来判定。

6、与外部环境的协调性，应按房地产与其周围环境相协调，能获得最佳外部经济效益的用途估价。

7、可持续发展性，按可持续发展的观点确定使用方式，即研究房地产未来发展趋势。

本次估价的前提为估价对象的最高最佳利用。

估价人员在认真分析所掌握的资料并对估价对象进行实地勘察后，确定估价对象最高

最佳利用为维持现状的工业厂房及及配套用途。对于估价对象的最高最佳利用，主要基于以下几个方面的考虑：

1、估价对象规划用途为厂房及配套用房，现实用途为工业厂房及及配套用途符合合法原则；

2、估价对象平面布局呈工业厂房及及配套用途，技术上决定估价对象的最高最佳利用为厂房、宿舍及停车场；

3、估价对象做工业厂房及及配套用途可实现经济效益最大化，经济上决定估价对象的最高最佳利用为厂房、宿舍及停车场。

四、估价方法适用性分析

常见的房地产估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法方法。根据估价对象的特点和估价目的、估价人员对邻近地区市场状况的调查和对估价对象的实地勘察，以及遵循房地产市场价格评估的确定原则，在确定估价方法时，我们有以下考虑：

1、估价对象为冠华大厦部分房产（不含土地使用权）部分，市场上无单独房产交易案例，因此不适宜采用比较法。

2、估价对象为冠华大厦部分房产（不含土地使用权）部分，市场上无单独房产租赁案例，且难以分割土地和房产价值，因此不适宜采用收益法。

3、估价对象为冠华大厦部分房产（不含土地使用权）部分，其重置成本和折旧可通过测算得出，且结合委托方要求主要了解估价对象房产部分重置成新价值，因此可选用成本法进行评估。

4、估价对象属于建成物业，目前使用状况良好，从建筑环保的角度来看，不具有开发或再开发潜力，不适宜采用假设开发法。

综合以上分析，结合估价对象所在位置、使用状况及所处区域房地产市场状况，确定采用成本法作为本次估价的基本方法来求取估价对象价值。

成本法：是基于房屋建筑物的再建造费用或投资的角度来考虑，通过估算出建筑物在全新状态下的重置全价或成本，再扣减由于各种损耗因素造成的贬值，最后得出建筑物评估值的一种评估方法。

基本公式：房产评估值=重置全价×成新率

五、估价测算过程

①重置价值的确定

主要建筑物的评估，以结算报告中工程量为基础，按现行计价定额、当地的建筑材市

场价格和取费程序，采用定额计价中的实物法，确定其重建所需的建安综合造价；其他建筑物是在实地勘察的基础上，以类比的方法，综合考虑各项评估要素，确定重置单价并计算重置价值。

重置价值由建安造价、前期及其他费用、资金成本三部分组成。

A、建筑安装工程造价

建筑安装工程造价包括基础工程、土建工程、钢结构工程、屋面工程，给排水、电气工程的总价。委托人未提供该房屋的建筑工程决算资料，本次建安工程造价采用重编概算法进行计算，评估人员套用 2010 年《广东省建筑工程综合定额》、《广东省建筑工程计价办法》、2010 年《广东省装饰装修工程综合定额》、《广东省工程造价》、《深圳市工程造价》等调整计算土建工程造价以及给排水、电气等安装工程造价。根据资产所在地政府的有关规定，计算各类建设取费及建设单位所支付的前期费用及其它费用。

B、前期及其他费用的确定

前期及其他费用，包括当地地方政府规定收取的建设费用及建设单位为建设工程而投入的除建筑造价外的其它费用两个部分。包括的内容及取费标准见下表：

工程建设前期及其它费用表

序号	费用名称	费率（含税） （%、元/m ² ）	费率（不含税） （%、元/m ² ）	计算公式	依据
1	勘察设计费	3.11%	2.93%	建筑工程费×费率	国家计委、建设部计价格[2002]10号
2	建设工程监理费	2.25%	2.12%	建筑工程费×费率	发改价格[2007]670号
3	招标代理服务费用	0.33%	0.31%	建筑工程费×费率	国家发改委[2011]534号
4	建设单位管理费	1.16%	1.16%	建筑工程费×费率	财政部财建[2016]504号
5	可行性研究费	0.75%	0.71%	建筑工程费×费率	计价格[1999]1283号
6	环境影响评价费	0.07%	0.07%	建筑工程费×费率	计价格[2002]125号
小计		7.67%	7.30%		

C、资金成本的确定

资金成本系在建设期内为工程建设所投入资金的贷款利息，其采用的利率按基准日中国人民银行规定标准计算，工期按建设正常情况周期计算，并按均匀投入考虑：

资金成本=[建筑安装工程造价（含税价）+前期及其他费用（含税价）]×合理工期×贷款利率÷2

②综合成新率的确定

成新率的确定采用年限法

依据委估建筑物的已使用年限和房屋尚可使用年限计算确定房屋建筑物的成新率。计算公式为：

年限法成新率=尚可使用年限 / （尚可使用年限+已使用年限）×100%

其中尚可使用年限除考虑其建筑物经济年限外，还结合考虑房屋大修情况等。

③评估值的确定

将重置全价与成新率相乘，求取评估基准日的房产评估值。其计算公式为：

评估值=重置全价×成新率。

本次评估以冠华大厦厂房部分的测算为例，其他物业的重置价值同理可得。

冠华大厦厂房部分：

（1）评估对象概况

冠华大厦厂房位于深圳市南山区港湾大道以东、内环路以南，建成于 2016 年 4 月，房屋地上 9 层，框架结构，建筑层高 3.5 米，建筑面积 10,323.69 平方米。房屋基础为钢筋混凝土基础梁；上部为现浇钢筋砼框架柱、梁、板，形成整个房屋的承重结构；墙体为 240mm 厚砖墙；屋面结构设防水保温层。房屋外墙装修为玻璃幕墙，室内为毛坯，目前处于空置状态。

（2）重置价值计算

①建筑安装工程造价

建筑安装工程造价包括基础工程、土建工程、钢结构工程、屋面工程，给排水、电气工程的总价。本次建安工程造价采用重编概算法进行计算，定额套用《广东省建筑工程综合定额》、《广东省建筑工程计价办法》、2010 年《广东省装饰装修工程综合定额》、《广东省工程造价》（2018 年第 9 期）、《深圳市工程造价》（2018 年第 9 期）计算建筑工程费。具体计算过程详见下表。

土建工程造价计算表

序号	费用项目	计算公式	基价金额	费率	工程金额
1	分部分项工程费	1.1+1.2+1.3			12,013,761.33
1.1	人工费	Σ（人工费）			1,321,513.75
1.2	材料费	Σ（材料费）			10,451,972.36
1.3	机械费	Σ（施工机具使用费）			240,275.23
2	措施项目费	2.1+2.2			3,169,269.65
2.1	单价措施项目费	2.1.1+2.1.2+2.1.3			2,922,948.13
2.1.1	人工费	Σ（人工费）			264,302.75
2.1.2	材料费	Σ（材料费）			2,612,993.09
2.1.3	机械费	Σ（施工机具使用费）			45,652.29
2.2	总价措施项目费	2.2.1+2.2.2			246,321.52
2.2.1	安全文明施工费	(1.1+1.3+2.1.1+2.1.3)×费率	1,871,744.01	12.51%	234,155.18
2.2.2	其他总价措施项目费	(1.1+1.3+2.1.1+2.1.3)×费率	1,871,744.01	0.65%	12,166.34

序号	费用项目	计算公式	基价金额	费率	工程金额
3	总包服务费	项目价值×费率			0.00
4	企业管理费	(1.1+1.3+2.1.1+2.1.3)×费率	1,871,744.01	23.84%	446,223.77
5	利润	(1.1+1.3+2.1.1+2.1.3)×费率	1,871,744.01	18.17%	340,095.89
6	规费	(1.1+1.3+2.1.1+2.1.3)×费率	1,871,744.01	24.72%	462,695.12
7	索赔与现场签证	索赔与现场签证费用			0.00
8	税金	(9)×费率	0.00	3.48%	0.00
9	建筑工程合计	1+2+3+4+5+6+7			16,432,045.76
10	增值税	(9)×税率	16,432,045.76	10.00%	1,643,204.58
11	附加税费	(10)×税费率	1,643,204.58	7%+3%+2%	197,184.55
12	建筑工程合计 (含增值税价)	(9)+(10)+(11)			18,272,434.89
13	建筑工程合计 (不含增值税价)	(12)-(10)			16,629,230.31

安装工程造价取费表

序号	费用项目	计算公式	基价金额	费率	工程金额
1	分部分项工程费	1.1+1.2+1.3			3,696,541.95
1.1	人工费	Σ(人工费)			1,857,833.36
1.2	材料费	Σ(材料费)			919,809.64
1.3	机械费	Σ(施工机具使用费)			918,898.95
2	措施项目费	2.1+2.2			1,098,430.18
2.1	单价措施项目费	2.1.1+2.1.2+2.1.3			776,109.88
2.1.1	人工费	Σ(人工费)			371,566.67
2.1.2	材料费	Σ(材料费)			229,952.41
2.1.3	机械费	Σ(施工机具使用费)			174,590.80
2.2	总价措施项目费	2.2.1+2.2.2			322,320.30
2.2.1	安全文明施工费	(1.1+1.3+2.1.1+2.1.3)×费率	3,322,889.78	9.05%	300,721.52
2.2.2	其他总价措施项目费	(1.1+1.3+2.1.1+2.1.3)×费率	3,322,889.78	0.65%	21,598.78
3	总包服务费	项目价值×费率			0.00
4	企业管理费	(1.1+1.3+2.1.1+2.1.3)×费率	3,322,889.78	17.50%	581,505.71
5	利润	(1.1+1.3+2.1.1+2.1.3)×费率	3,322,889.78	14.19%	471,518.06
6	规费	(1.1+1.3+2.1.1+2.1.3)×费率	3,322,889.78	11.66%	387,448.95
7	索赔与现场签证	索赔与现场签证费用			0.00
8	税金	8×费率	0.00	3.48%	0.00
9	建筑工程合计	1+2+3+4+5+6+7			6,235,444.85
10	增值税	(9)×税率	6,235,444.85	10.00%	623,544.48
11	附加税费	(10)×税费率	623,544.48	7%+3%+2%	74,825.34
12	建筑工程合计 (含增值税价)	(9)+(10)+(11)			6,933,814.67
13	建筑工程合计	(12)-(10)			6,310,270.19

序号	费用项目	计算公式	基价金额	费率	工程金额
	(不含增值税价)				

装饰工程造价取费表

序号	费用项目	计算公式	基价金额	费率	工程金额
1	分部分项工程费	1.1+1.2+1.3			2,772,406.46
1.1	人工费	Σ (人工费)			654,577.28
1.2	材料费	Σ (材料费)			1,857,291.89
1.3	机械费	Σ (施工机具使用费)			260,537.29
2	措施项目费	2.1+2.2			715,511.89
2.1	单价措施项目费	2.1.1+2.1.2+2.1.3			644,740.51
2.1.1	人工费	Σ (人工费)			130,915.46
2.1.2	材料费	Σ (材料费)			464,322.97
2.1.3	机械费	Σ (施工机具使用费)			49,502.08
2.2	总价措施项目费	2.2.1+2.2.2			70,771.38
2.2.1	安全文明施工费	(1.1+1.3+2.1.1+2.1.3)×费率	1,095,532.11	5.81%	63,650.42
2.2.2	其他总价措施项目费	(1.1+1.3+2.1.1+2.1.3)×费率	1,095,532.11	0.65%	7,120.96
3	总包服务费	项目价值×费率			0.00
4	企业管理费	(1.1+1.3+2.1.1+2.1.3)×费率	1,095,532.11	13.47%	147,568.18
5	利润	(1.1+1.3+2.1.1+2.1.3)×费率	1,095,532.11	15.80%	173,094.07
6	规费	(1.1+1.3+2.1.1+2.1.3)×费率	1,095,532.11	10.95%	119,960.77
7	索赔与现场签证	索赔与现场签证费用			0.00
8	税金	8×费率	0.00	3.48%	0.00
9	建筑工程合计	1+2+3+4+5+6+7			3,928,541.37
10	增值税	(9)×税率	3,928,541.37	10.00%	392,854.14
11	附加税费	(10)×税费率	392,854.14	7%+3%+2%	47,142.50
12	建筑工程合计 (含增值税价)	(9)+(10)+(11)			4,368,538.01
13	建筑工程合计 (不含增值税价)	(12)-(10)			3,975,683.87

建安工程造价(含税)=土建工程造价(含税)+安装工程造价(含税)+装饰工程造价(含税)

$$= 18,272,434.89 + 6,933,814.67 + 4,368,538.01$$

$$= 29,574,787.58 \text{ (元)}$$

建安工程造价(不含税)=土建工程造价(不含税)+安装工程造价(不含税)+装饰工程造价(不含税)

$$= 16,629,230.31 + 6,310,270.19 + 3,975,683.87$$

$$= 26,915,184.38 \text{ (元)}$$

②前期及其他费用

根据建筑物所在地的有关规定，计算各类建设取费及建设单位所支付的前期费用及其它费用。

工程建设前期及其它费用表

序号	费用名称	费率（含税） （%、元/m²）	费率（不含税） （%、元/m²）	计算公式	依据
1	勘察设计费	3.11%	2.93%	建筑工程费×费率	国家计委、建设部计价格[2002]10号
2	建设工程监理费	2.25%	2.12%	建筑工程费×费率	发改价格[2007]670号
3	招标代理服务费	0.33%	0.31%	建筑工程费×费率	国家发改价格[2011]534号
4	建设单位管理费	1.16%	1.16%	建筑工程费×费率	财政部财建[2016]504号
5	可行性研究费	0.75%	0.71%	建筑工程费×费率	计价格[1999]1283号
6	环境影响评价费	0.07%	0.07%	建筑工程费×费率	计价格[2002]125号
	小计	7.67%	7.30%		

前期及其他费用（含税价）=建筑工程合计（含税价）×费率（含税）

= 29,574,787.58 × 7.67%

= 2,268,386.21 元

前期及其他费用（不含税价）=建筑工程合计（含税价）×费率（不含税）

= 29,574,787.58 × 7.30%

= 2,158,959.49 元

③资金成本

该房屋建成的合理工期为 1.5 年，贷款利率为 4.75%，建设资金按均匀投入计。

资金成本=[建安造价（含税价）+前期及其他费用（含税价）]×贷款利率×合理工期
÷2

= (29,574,787.58 + 2,268,386.21) × 4.75% × 1.5 ÷ 2

= 1,134,413.07（元）

④重置全价

重置全价（不含税价）=建筑安装工程造价（不含税价）+前期及其他费用（不含税价）
+资金成本

= 26,915,184.38 + 2,158,959.49 + 1,134,413.07

= 30,208,560.00（取整数）

（3）成新率的确定

该房屋于 2016 年 4 月竣工，截止价值时点已使用 2.44 年，经评估人员现场勘查，该房屋为框架结构，基础有足够承载力，门窗开关基本灵活，内、外墙面平整。给排水通畅，电气照明线路装置完好，根据《建筑物经济耐用年限表》，预计该房屋可使用 50 年；根据《深圳市土地使用权出让合同书》（深地合字（2005）0174 号）记载，土地合同规定的土

地出让年限届满，深圳市国土资源和房产管理局无偿收回出让地块的土地使用权，且地块上的建筑物及其他附着物也有其无偿取得，该房屋所占用土地使用权到期日为 2038 年 4 月 17 日，剩余使用年限为 19.56 年，本次评估建筑物尚可使用年限取房屋尚可使用年限与土地剩余使用年限孰短。则：

$$\begin{aligned} \text{成新率} &= \text{尚可使用年限} / (\text{已使用年限} + \text{尚可使用年限}) \times 100\% \\ &= 19.56 / (2.44 + 19.56) \times 100\% \\ &= 89\% \end{aligned}$$

(4) 评估值的确定

$$\text{评估值} = \text{重置全价} \times \text{成新率}$$

$$= 30,208,560.00 \times 89\%$$

$$= 26,885,618.40 \text{ 元}$$

同理可得冠华大厦其他类型物业的重置价值，评估结果如下表：

序号	房屋性质	对应土地面积及名称	建筑面积 (M²)	重置单价	重置价值
1	厂房	T102-0053 地块，土地面积共 5,682.06 m²	8,311.26	3,235	26,885,618.40
2	宿舍		2,012.43	3,352	6,746,182.20
3	车库		4,233.00	3,851	16,303,331.50
合计			14,556.69	——	49,935,132.10

注：评估单价为评估值反算后的单价，取整到个位。

六、估价结果确定

本着独立、客观、公正、合法的原则，估价人员在进行实地查勘、广泛收集有关市场信息和估价对象信息的基础上，全面分析了影响估价对象重置成新价值的各项有利和不利因素，根据国家有关房地产估价的法律法规和估价目的，按照科学的估价程序，采用成本法对估价对象进行估价测算，确定估价对象于价值时点的评估值为 **RMB49,935,132.10 元**，大写人民币**肆仟玖佰玖拾叁万伍仟壹佰叁拾贰元壹角整**；估价结果详见下页《估价结果明细表》。

估价结果明细表

币种：人民币元

序号	估价对象	建筑面积 (m ²)	规划用途	重置单价 (元/m ²)	评估总值 (元)	备注
1	冠华大厦部分 房产(不含土地所有权)部分	8,311.26	厂房	3,235	26,885,618.40	
2		2,012.43	宿舍	3,352	6,746,182.20	
3		4,233.00	车库	3,851	16,303,331.50	约 50 个
—	合计	14,556.69	—	—	49,935,132.10	

注：评估单价为评估值反算后的单价，取整到个位。

附 件

- 一、房地产估价委托书复印件
- 二、估价对象的地理位置示意图
- 三、估价对象实地查勘情况及相关照片
- 四、《深圳市房屋建筑面积测绘报告》复印件
- 五、《工程竣工验收报告》复印件
- 六、《冠华大厦房屋使用权及收益权分割协议书》复印件
- 七、委托人提供的其他资料
- 八、房地产估价机构估价资质证书与工商营业执照复印件
- 九、注册房地产估价师估价资格证书复印件